

# RÉVISION DU PLU

## COMMUNE DE CAPPELLE-EN-PÉVÈLE

Avril 2022

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Approbation



**VERDI Conseil Nord de France**  
80 rue de Marcq  
CS 90049  
59441 WASQUEHAL Cedex  
Tel : 03 28 09 92 00

**Ad'AUC, Urbanistes et Architectes**  
Ludovic DURIEUX  
130 rue des Coquelicots  
59000 LILLE  
Tel : 03 20 37 03 81



## Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

## Article L 151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

...

**Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.**

**Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ...**

- 1 - Le sommaire et l'avant-propos
- 2 - La définition des besoins de développement
- 3 - La prise en compte de l'environnement et des paysages
- 4 - Le plan d'aménagement et de développement urbain
- 5 - Les modalités de limitation de la consommation d'espace

## Article L 151-5

Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE  
- 2 - LA DÉFINITION DES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le



ID : 059-200041960-20220711-CC\_2022\_137-DE

Conformément aux objectifs fixés dans les documents supracommunaux de planification et aux besoins estimés pour poursuivre un développement raisonné de la commune, la municipale souhaite réduire sa croissance actuelle comprise entre 13,75% et 11,14%, pour se limiter à 10% pour les 15 années à venir, soit moins de 8 logements par an.

**Pour atteindre l'objectif communal de croissance de 10% pour les 15 prochaines années, tout en intégrant une baisse moyenne de la taille des ménages à environ 2,5 personnes par logement, le projet de PLU doit prévoir la production d'environ 110 logements.**

logement. D'après ces chiffres, le desserrement des ménages prend entre 0,1 et 0,15% tous les 5 ans, ce qui nous amène à 2,3 personnes par logement en 2034.

Cette volonté s'accompagne également de mesures permettant de limiter la consommation d'espace.

En 1999, la taille des ménages comptait 3 personnes par logement. En 2010, elle ne comptait plus que 2,6 personnes par logement et en 2015, 2,6 personnes par

La municipalité a retenu 2,5 personnes par logement en 2034, soit une baisse sensiblement moins marquée que durant les 15 dernières années. Elle compte notamment sur le dynamisme de l'école et des services publics pour continuer à attirer des jeunes ménages.

Données de base entre 2010 et 2018	
Population en 2010	2 119
Population en 2018	2 255
Variation de population entre 2010 et 2018	136
Taux de croissance sur 7 ans	6,42
<b>Taux de croissance annuel</b>	<b>0,92</b>
<b>Taux de croissance sur 15 ans</b>	<b>13,75</b>

Données de base entre 1999 et 2010	
Population en 1999	1 959
Population en 2010	2 119
Variation de population entre 1999 et 2010	160
Taux de croissance sur 11 ans	8,17
<b>Taux de croissance annuel</b>	<b>0,74</b>
<b>Taux de croissance sur 15 ans</b>	<b>11,14</b>

Données de base entre 1999 et 2018	
Population en 1999	1 959
Population en 2018	2 255
Variation de population entre 1999 et 2018	296
Taux de croissance sur 19 ans	15,11
<b>Taux de croissance annuel</b>	<b>0,80</b>
<b>Taux de croissance sur 15 ans</b>	<b>11,93</b>

	En 2020	Dans 15 ans, avec une stabilisation de la population	Dans 15 ans, avec une hausse de 10% de la population	Dans 15 ans, avec une hausse de 20% de la population
<b>Les données de base</b>				
Nombre d'habitants	2 255	2 255	2 481	2 706
<b>L'hypothèse 1 : La stabilisation</b>				
Taille des ménages	2,60	2,60	2,60	2,60
Nombre de résidences principales	883	867	954	1 041
Variations		-16	71	173
<b>L'hypothèse 2 : La baisse modéré de la taille des ménages</b>				
Taille des ménages		2,50	2,50	2,50
Nombre de résidences principales		902	992	1 082
Variations		19	109	215
<b>L'hypothèse 3 : La baisse plus marquée de la taille des ménages</b>				
Taille des ménages		2,40	2,40	2,40
Nombre de résidences principales		940	1 034	1 128
Variations		57	151	260

**Au-delà de ces objectifs chiffrés, en matière d'habitat, le projet de PLU doit poursuivre le développement de toutes les catégories de logements, assurant le parcours résidentiel au sein de la commune :**

**- Pour les jeunes ménages et les ménages aux revenus modestes :**

- en poursuivant le développement du parc locatif HLM pour assurer l'équilibre entre l'offre privé et l'offre publique,
- en développant des petits logements en accession abordable ...

**- Pour les populations intermédiaires :**

- en autorisant la construction en second rang pour venir diversifier les types d'habitat en lot libre,
- en accompagnant le développement des lots libres tant en dent creuses qu'au sein de petites opérations mixtes,
- en facilitant la réhabilitation du patrimoine bâti existant ...

**- Pour les personnes âgées :**

- en réalisant notamment un projet de logements adaptés de type "béguinage", à côté des services,
- en développant les services à la personne, permettant de maintenir les personnes âgées à domicile ...

**- Pour les touristes :**

- en maintenant la vocation de loisirs du site du Château du Béron,
- en autorisant la reconversion des bâtiments agricoles et non agricoles à vocation d'hébergement touristique, de type gîte ou chambre d'hôte ...

**En termes d'activités (hors agriculture), les besoins de la commune de Cappelle-en-Pévèle se situent principalement dans le secteur tertiaire.**

Pour répondre à cet objectif, le projet de PLU propose de :

- Étendre de 2,5 hectares la zone d'activité économique de la Croisette, pour répondre au projet porté par la Communauté de Communes.
- Permettre l'accueil des activités commerciales, de services et administratifs dans les zones «U» urbaines mixtes et dans les zones «AU» à urbaniser, en favorisant le centre-bourg.
- Autoriser la reconversion à vocation artisanale d'anciens bâtiments agricoles. Il s'agit d'offrir la possibilité à ces bâtiments existants, mais non utilisés de retrouver un usage. Ce type de reconversion restera marginal, mais peut permettre d'optimiser le bâti existant au lieu d'investir une zone d'activité en entrée de village !

**Le développement des activités va donc se réaliser au sein des zones urbaines et à urbaniser projetées, avec une consommation foncière limitée à 2,5 hectares, contre 9,45 hectares dans le dernier PLU (zone 1AUb).**

**En termes d'équipements publics, les besoins de la commune de Cappelle-en-Pévèle se limite à une nouvelle salle des fêtes, pour soulager l'actuelle salle située en zone inondable.**

Pour répondre à cet objectif, le projet de PLU propose de réserver 2,5 hectares à proximité du collège et du terrain de sports pour réaliser cette équipement.

**La consommation foncière se limite donc à 2,5 hectares, contre 4,1 hectares dans le dernier PLU.**

**En termes d'agriculture, la commune de Cappelle-en-Pévèle doit préserver son agriculture, organisée autour des semenciers, de la culture céréalière et/ou de l'élevage et d'un peu de maraîchage et de vergers.**

Pour répondre à cet objectif de préservation de l'agriculture, le projet de PLU doit :

- Préserver la très vaste zone agricole, qui s'étend sur plus de 660 hectares.
- Conforter la position des sièges d'exploitation, très majoritairement situés au sein des zones agricoles existantes.
- Stopper l'urbanisation linéaire pour sécuriser les pratiques agricoles et garantir les accès aux parcelles.
- Accompagner la mutation des bâtiments agricoles obsolètes, en autorisant leur reconversion à vocation d'habitat ou d'activité artisanale.
- Offrir à tous les sièges d'exploitation, la possibilité de s'étendre à proximité immédiate des constructions agricoles existantes.

**Pour information, le diagnostic indique que durant les quinze dernières années, le monde agricole à consommé 9,4 hectares pour assurer son développement.**

## INTENTION COMMUNE A TOUTES LES ECHELLES DU PAYSAGE:

« Préserver l'identité rural de Cappelle »

### MOYENS D' ACTIONS :

- Préserver les paysages naturelles et agricoles de la commune.
- Valoriser le Zécart et dans un contexte plus large, la vallée de la Marque.
- Favoriser le maintien de l'agriculture traditionnelle et de la spécificité liée à la sélection de semences à Cappelle.
- Préserver les boisements et les alignements d'arbres particulièrement présents dans ce paysage relativement plat.
- Préserver les éléments structurant du paysage rural de Cappelle (les vergers, les prairies humides, les jardins attenants, les fossés, pavés ...)
- Travailler sur l'intégration paysagère de chaque nouveaux éléments, la zone d'activités, les lotissements récents, l'extension du cimetière ...
- Profiter de la proximité du Parc Naturel Régional Scarpe Escaut, pour développer des actions de sensibilisation du grand public à la préservation des paysages et à leur valorisation touristique.
- Préserver les cours d'eau et le réseau de fossé associé, afin de maintenir les fonctionnalités écologiques et hydrologiques de la commune et participer à la lutte contre les inondations ;
- Protéger et renforcer les bandes enherbées et la ripisylve le long des cours d'eau et des fossées qui participent pleinement à la valorisation locale de la Trame Verte et Bleue ;
- Prendre en compte l'ensemble des risques qui concernent le territoire et en particulier le risque d'inondation ;

## INTENTION COMMUNE AU DEVELOPPEMENT A TOUTES LES ECHELLES :

« Préserver l'identité rural de Cappelle »

### MOYENS D' ACTIONS :

- Limiter le développement de l'urbanisation aux secteurs centraux ou déjà urbanisés, pour préserver les secteurs agricoles existants.
- Garantir la pérennité de l'architecture traditionnelle par l'introduction de quelques prescriptions favorisant une restauration respectueuse ...
- Renforcer le maillage des chemins entre les hameaux, le bourg central et les communes voisines.
- Autoriser la construction en second rang pour participer à la densification raisonnée du territoire.
- Densifier les nouvelles opérations d'habitat pour préserver la terre agricole, avec un objectif minimum fixé à 22 logements à l'hectare.
- Imposer une étude de sol pour toutes les nouvelles construction afin de limiter les risques liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles, aux engins de guerre et aux séismes ...

En noir : à garder du PADD de 2004 - En bleu : Ajouté au PADD de 2004

En rouge : Compléments apportés après enquête publique

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE  
- 3 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

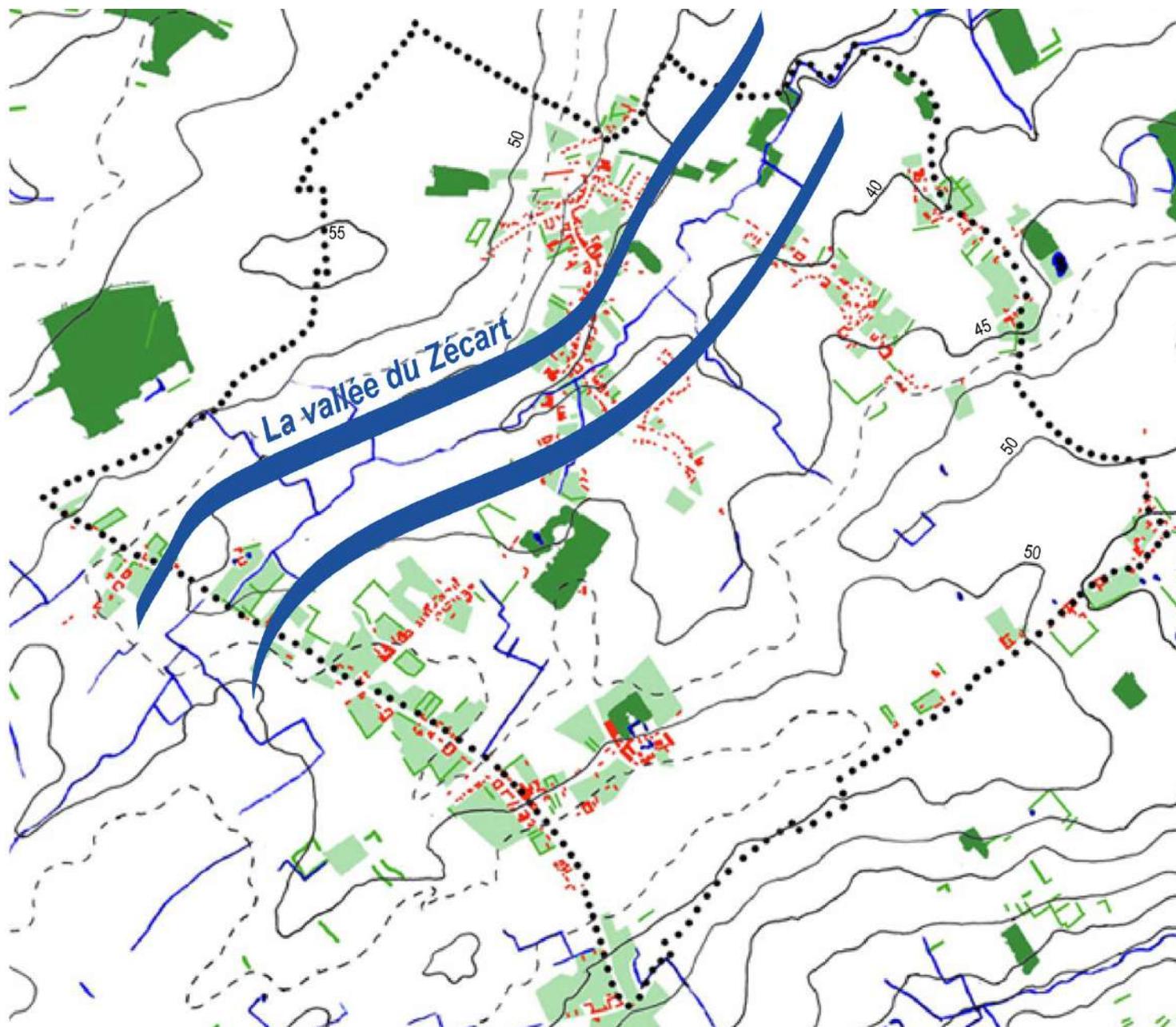
Reçu en préfecture le 11/07/2022

Assimilation

Affiché le

SLOM7

ID : 059-200041960-20220711-CC\_2022\_137-DE



### INTENTION SPECIFIQUE AU TERRITOIRE COMMUNAL :

«Affirmer le rôle structurant du centre village»

#### MOYENS D' ACTIONS :

- Concentrer le développement de la commune au sein du bourg central.
- Donner de «l'épaisseur» au bourg centre, en créant de nouvelles rues connectées les unes aux autres.
- Phaser la consommation foncière en organisant l'urbanisation de la zone 1 AU en deux temps, pour respecter la progressivité des 2/3 du SCoT, à l'horizon 2025 ;
- Poursuivre l'amélioration du parcours résidentiel au sein de la commune en développant :
  - une part de logement en accession à la propriété, pour faciliter la primo-accession, avec un objectif de 15% affiché dans la zone 1 AU,
  - une part de logements locatifs aidés, pour maintenir l'équilibre entre les parcs privé et public, avec un objectif de 15% dans la zone 1 AU,
  - une offre de logements adaptés aux personnes âgées pour accompagner le vieillissement progressif de la population ...
- Maintenir le taux de vacance sous les 6%, pour préserver la bonne attractivité du parc de logement ;
- Ouvrir la rédaction du règlement à une architecture durable, plus respectueuse de l'environnement, qui favorise notamment la gestion alternative des eaux pluviales (toiture végétalisée, citerne de récupération...), la modération des dépenses énergétiques (isolation par l'extérieur, panneaux solaires ...), la limitation de l'imperméabilisation des sols (densité, pourcentage maximum de surfaces imperméables ...).

### INTENTION COMMUNE A TOUTES LES ECHELLES :

« Préserver l'identité rurale des hameaux de Cappelle »

#### MOYENS D' ACTIONS :

- Préserver les grandes coupures agricoles entre chaque hameaux.
- Stopper l'urbanisation linéaire des hameaux et limiter l'implantation de nouvelles constructions, aux quelques dents creuses, dans le respect de la tâche urbaine définie par l'agence d'Urbanisme, outil de suivi du compte foncier du SCoT.
- Favoriser les perceptions visuelles entre chaque hameau, pour renforcer le sentiment d'appartenance à un seul territoire communal (composé de plusieurs entités).
- Préserver les exploitations agricoles existantes et les pâtures attenantes indispensables à leurs activités.
- Réglementer quantitativement et qualitativement les constructions futures, pour favoriser leur intégration aux paysages existants.
- Valoriser et améliorer le cadre de vie des hameaux en poursuivant le traitement des entrées.

En noir : à garder du PADD de 2004 - En bleu : Ajouté au PADD de 2004

En rouge : Compléments apportés après enquête publique

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE  
 - 4 - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

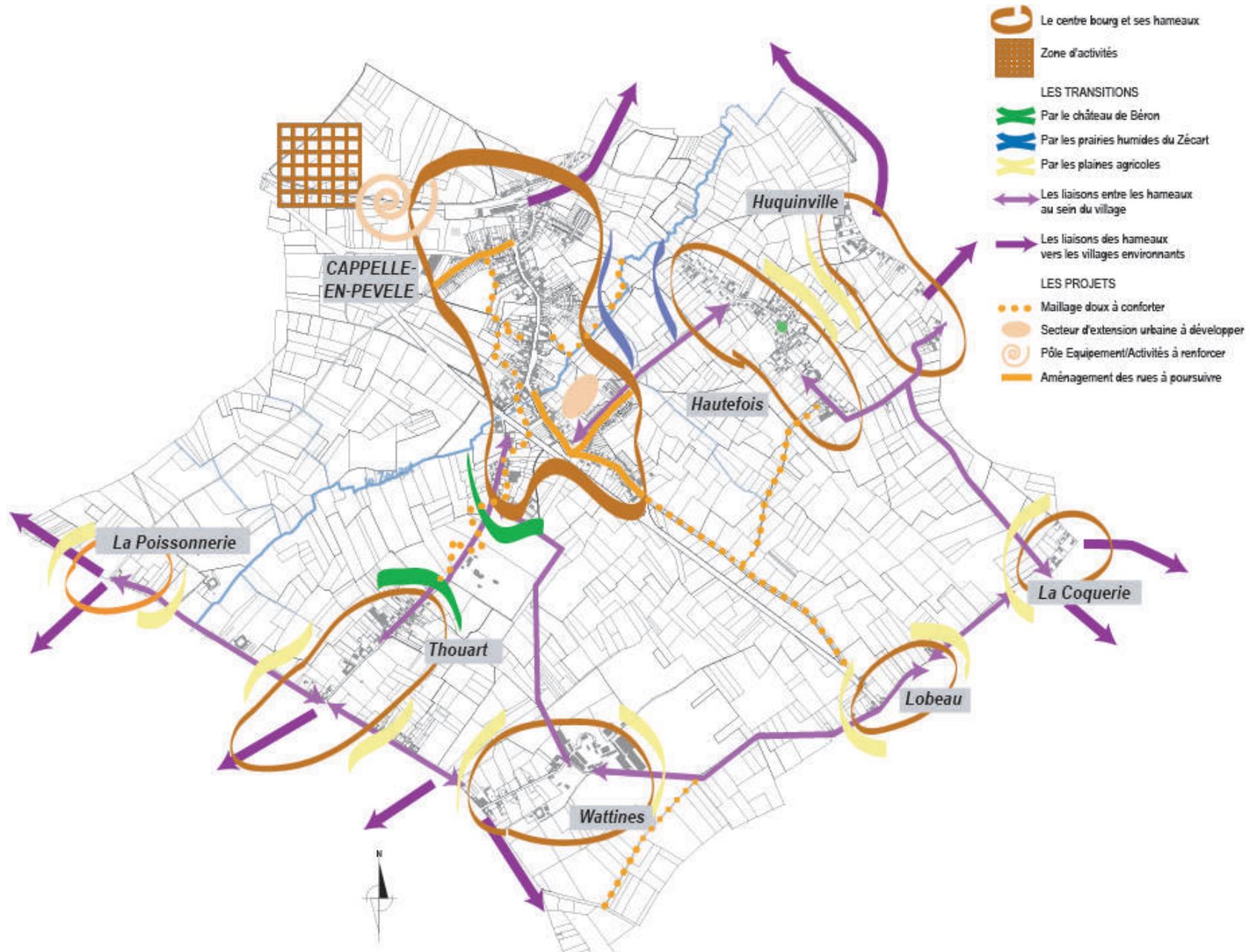
Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Approbation  
 Affiché le



ID : 059-200041960-20220711-CC\_2022\_137-DE



## INTENTION COMMUNE AUX DEPLACEMENTS :

### Préserver l'identité rurale des espaces publics de Cappelle

#### MOYENS D' ACTIONS :

- Profiter du maillage Nord-Sud des équipements (collège, église, mairie, école, salle des fêtes, château du Béron ...) pour renforcer les échanges et le confort des usagers (piétons, cyclistes, transport en commun ...)
- Valoriser les voyettes existantes et créer de nouvelles connexions au sein des secteurs d'urbanisation future.
- Penser l'aménagement des secteurs d'urbanisation future, en y intégrant les éléments structurants du paysage existant.
- Valoriser la traversée urbaine du Zécart en créant, au gré des opportunités foncières, une promenade continue le long du cours d'eau.
- Traiter les franges des secteurs d'extension urbaine.
- Amplifier le rayonnement des équipements publics en densifiant le développement de l'habitat à proximité ;
- Privilégier le développement de petites poches de stationnement disséminées dans la centralité ;
- Poursuivre le développement du covoiturage, en complément de l'aire existante à La Croisette.
- Intégrer la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales dans la conception des espaces publics (récupération, stockage, infiltration ...);
- Intégrer des stationnements pour les vélos dans tous les nouveaux aménagements ;
- Installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques au sein de certaines petites poches de stationnement.

## INTENTION COMMUNE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

### Préserver l'identité rurale de Cappelle

#### MOYENS D' ACTIONS :

- Poursuivre le développement mesuré et progressif de la zone d'activité économique au Nord ;
- Assurer également le développement des activités artisanales et de services compatibles avec la proximité de l'habitat, au sein de toutes les zones urbaines ;
- Permettre l'installation des activités artisanales dans les anciens bâtiments agricoles compatibles avec cette fonction ;
- Mettre en place un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour garantir la pérennité des activités de semences, présentes sur le territoire de Cappelle.
- Préserver et développer le commerce de proximité au sein de la centralité linéaire ;
- Poursuivre le développement des communications numériques sur le territoire, grâce notamment à la prise de cette compétence par la Communauté de Communes Pévèle Carembault, dans le cadre du Plan Régional de développement de la fibre ;
- Encourager le développement de petites structures d'hébergement de type ferme-auberge ou gîte rural.

En noir : à garder du PADD de 2004 - En bleu : Ajouté au PADD de 2004

En rouge : Compléments apportés après enquête publique

COMMUNES	Classement armature urbaine	compte foncier extension urbaine (ha)
CYSOING	Ville d'appui	20
ORCHIES	Ville d'appui	13
TEMPLEUVE	Ville d'appui	20
GENECH	Ville relais	15
GONDECOURT	Ville relais	6,3
OSTRICOURT	Ville relais	15
PHALEMPIN	Ville relais	15
PONT-A-M	Ville relais	15
AIX	Villages durables	8,5
ATTICHES	Villages durables	7,9
AUCHY	Villages durables	5,5
AVELIN	Villages durables	9,9
BACHY	Villages durables	9
BERSEE	Villages durables	10
BEUVRY	Villages durables	6,54
BOURGHELLES	Villages durables	9
BOUVIGNIES	Villages durables	8
CAMPHIN-EN-C	Villages durables	5
CAMPHIN-EN-P	Villages durables	23
CAPPELLE-EN-P	Villages durables	10
CHEMY	Villages durables	2,57
COBRIEUX	Villages durables	4,79
COUTICHES	Villages durables	10
ENNEVELIN	Villages durables	9,5
HERRIN	Villages durables	2,3
LA NEUVILLE	Villages durables	3,3
LANDAS	Villages durables	10
LOUVIL	Villages durables	3,8
MERIGNIES	Villages durables	17
MONCHEAUX	Villages durables	10
MONS-EN-P	Villages durables	10
MOUCHIN	Villages durables	4,12
NOMAIN	Villages durables	7,4
SAMEON	Villages durables	8,5
THUMERIES	Villages durables	14
TOURMIGNIES	Villages durables	4,5
WAHAGNIES	Villages durables	10
WANNEHAIN	Villages durables	5,94
Total		369,36

Concrètement, cet objectif de croissance de la population des ménages impose de mener conjointement six types de développement :

**- 1 - Le maintien d'un taux de vacance sous le seuil des 6%.** Il se situe aujourd'hui à 5,9%. Ce premier type de développement ne permet pas de disposer de nouveau logement à réintroduire dans le parc actif.

**Ce premier type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces bâtiments sont déjà construits !**

**- 2 - Le renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées par le comblement des dents creuses.** Le diagnostic a identifié 16 dents creuses, pouvant accueillir potentiellement 20 logements.

Toutefois les paramètres suivants doivent questionner cette approche purement quantitative :

- Les dynamiques de ces dernières années qui ont déjà comblé de nombreuses dents creuses (plus d'une quarantaine depuis 2005), laissent parfois les parcelles les plus contraignantes à urbaniser ;

- Le contexte foncier (et/ou familial) de ces dents creuses peut parfois être très complexe et donc peu favorable à la vente de ces terrains ;

- La constructibilité déjà effective depuis au moins 15 ans, et parfois depuis 30 ans comme à Watines témoignent également de la volonté de certains propriétaires de préserver un cadre de vie paysager agréable et plus rural, peu compatible avec la construction de nouveaux logements ...

Après débat et au regard de la connaissance très fine des élus, le comité de pilotage décide de retenir une dizaine de logement potentiel à construire dans les dents creuses.

Cet objectif reste très ambitieux, puisque à ce jour 100% de ces parcelles auraient pu être urbanisées. Le fait qu'elles soient

encore disponibles, témoigne d'une difficulté quelconque à les urbaniser (coût, problème technique ou tout simplement rétention foncière de la part des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre ...). Hormis des mesures fiscales qui peuvent inciter les propriétaires à vendre, le projet de PLU ne dispose pas d'autres outils pour garantir la tenue de cet objectif.

**Ce deuxième type de développement consomme, pour certaines parcelles des terres agricoles, mais qui se trouvent dans une configuration très morcelée, sans véritable enjeux agricoles !**

**- 3 - La reconversion des anciens bâtiments agricoles ou non en logements, situés en zone A** permettant de valoriser le patrimoine rural. Le diagnostic agricole identifie treize exploitations agricoles, dont deux pourraient cesser définitivement leur activité dans les 15 ans à venir.

Parallèlement, le repérage réalisé avec le Comité de Pilotage a permis d'identifier deux autres bâtiments non agricoles, situés en dehors des zones U et qui méritent de changer de destination. Comme ils sont situés en zone agricole, ces quatre potentialités ne peuvent accueillir qu'un logement supplémentaire, soit au maximum quatre logements réalisables.

**Ce troisième type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces bâtiments existent déjà !**

**- 4 - La reconversion de bâtiments disponibles ou en friche, situés en zone U**

Le diagnostic n'identifie pas de friche sur le territoire communal. Par contre quelques anciens bâtiments agricoles ou artisanaux, situés en zone U, pourraient être reconvertis dans les années à venir. Le diagnostic identifie six bâtiments.

Même si quelques exemples existent à Cappelle-en-Pévèle, ce phénomène reste encore marginal, en raison :

- du désir des gens qui viennent habiter la Pévèle de préserver leur intimité et leur indépendance,
- de la très grande proximité des bâtiments occupés et à reconverter, organisés généralement autour d'une cour commune, sans réelle cloisonnement possible,
- du coût des travaux à réaliser pour transformer une grange en une habitation confortable et peu consommatrice d'énergie ...

Ces six possibilités restent toutes hypothétiques. Après débat et au regard de la connaissance très fine des élus, le comité de pilotage décide d'appliquer un taux de rétention de 50%, qui ramène l'offre effective à trois bâtiments pouvant accueillir en moyenne 2 logements chacun, soit 6 logements au total. Cet objectif paraît ici encore assez ambitieux et aucun outil du PLU ne permet de garantir la réalisation effective de ces 6 logements !

**Ce quatrième type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces bâtiments en friche existent déjà !**

**- 5 - L'urbanisation de quelques jardins situés en second rang.**

Le zonage actuel permet ponctuellement de construire une deuxième habitation dans la partie arrière du jardin. Le règlement actuel autorise déjà cette construction en second rang. La municipalité souhaite maintenir la possibilité d'urbaniser ces fonds de parcelle, au sein de toutes les zones U existantes.

Cette disposition génère un potentiel d'environ 12 terrains pouvant accueillir majoritairement une construction, voire très ponctuellement deux, ce qui porte le nombre de logement réalisable à environ 14.

Ici encore, au regard de la configuration de certain terrain, de leur statut déjà constructible et de l'attachement de certains propriétaires à garder un jardin très aéré ... ce potentiel reste très théorique.

Après débat et au regard de la connaissance très fine des élus, le comité de pilotage décide d'appliquer un taux de rétention de 50%, qui ramène l'offre effective à 7 logements. Cet objectif paraît ici encore assez ambitieux et aucun outil du PLU ne permet de garantir la réalisation effective de ces 7 logements !

**Ce cinquième type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces parcelles sont aujourd'hui occupées par des jardins d'agrément !**

**- 6 - L'urbanisation d'un seul secteur de développement** retenu par la municipalité, offrant une surface de zone AU d'environ 4,37 hectares. Avec la construction des Blatiers dans les années 80, ce site apparaît déjà quasiment dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg de Cappelle.

**L'étude de détermination des zones humides, conduite en avril 2019, a identifié la présence de zones humides sur 3 975 m<sup>2</sup>, réduisant la partie potentiellement urbanisable à 39 745 m<sup>2</sup>.**

**Lors de la consultation des personnes publiques associées, la Chambre Agricole a souhaité la création d'une zone tampon de 5 mètres, reprise en zone Nt, soit une surface d'environ 745 m<sup>2</sup>, ramenant la partie potentiellement urbanisable à 39000 m<sup>2</sup>. Avec une densité minimum de 22 logements à l'hectare, ces surfaces peuvent générer environ 85 logements.**

**Ce sixième type de développement consomme de la terre agricole, mais propose de :**

- réduire par 4 la consommation des zones 1

**et 2AU, en passant de 16,34 hectares au PLU opposable à 4 hectares au projet de PLU, - diviser par plus de 2,5 le compte foncier proposé par la SCoT, en ne retenant que 4 hectares sur les 10 proposés.**

**Avec la conjonction de ces six types de développement complémentaires, la simulation ci-dessous permet de disposer des 110 logements nécessaires aux besoins de la commune .**

La ventilation de l'offre pour répondre au besoin estimé à environ 112 logements		
1	Reconquête des logements vacants	0
2	Comblement des dents creuses	10
3	Reconversion estimée de bâtiments en zones agricoles	4
4	Reconversion estimée de bâtiments en zones urbaines	6
5	Construction en second rang	7
6	Construction en extension urbaine	
	Total de la zone AU	3,90
	Densité recherchée	22
	Constructions neuves en zone AU	85
	Nombre total de logements	112